



ISSN 1392–6195 (print)  
ISSN 2029–2058 (online)  
JURISPRUDENCIJA  
JURISPRUDENCE  
2009, 2(116), p. 277–294

## ATIDALIJIMO IŠ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS ĮGYVENDINIMO PROBLEMOS LIETUVOS TEISMŲ PRAKTIKOJE

Vytautas Pakalniškis, Solveiga Cirtautienė

Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto

Civilinės ir komercinės teisės katedra

Ateities g. 20, LT–08303 Vilnius, Lietuva

Telefonas (+370 5) 2714 587

Elektroninis paštas [ckk@mruni.eu](mailto:ckk@mruni.eu)

Pateikta 2009 m. gegužės 20 d., parengta spausdinti 2009 m. birželio 5 d.

**Anotacija.** Straipsnyje analizuojami bendraturčio teisės atskirti savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomo daikto įgyvendinimo ribas lemiantys veiksniai bei atskyrimo iš bendrosios nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje. Pirmoje straipsnio dalyje, taikant pliuralistinės nuosavybės teisės doktrinos metodologiją, atskleidžiama bendraturčio teisės atskirti savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, kaip išvestinės daiktinės teisės, prigimtis, analizuojamas šios teisės santykis su civilinės teisės bendraisiais ir prievolių teisės principais. Straipsnyje siekiama pagrįsti, kad bendraturčio teisė į savo dalį bendrojoje nuosavybėje gali būti realizuojama tik laikantis proporcingumo principo ir išlaikant bendraturčių interesų pusiausvyrą. Tais atvejais, kai bendrosios dalinės nuosavybės teisė įgyjama sutarties pagrindu, turi būti gerbiama šalių valios autonomija, būtina atsižvelgti į tokios sutarties nutraukimo sąlygas bei tvarką. Antroje straipsnio dalyje analizuojama Lietuvos teismų praktika sprendžiant bendrosios dalinės nuosavybės atidalijimo – natūra ar kompensacija – ginčus. Taip pat siekiama pagrįsti nuostatą, kad laikantis bendraturčių interesų pusiausvyros taisyklės atidalijant prioritetas turi būti teikiamas bendraturčio dalies atskyrimui natūra, o kompensacija pinigais vertintina tik kaip išimtinis dalies iš bendrosios dalinės nuosavybės atskyrimo būdas. Vienam iš bendraturčių nesutinkant su tokiu atidalijimo būdu, kompensacijos priteisimas gali reikšti priverstinį išpirkimą, todėl jis gali būti taikomas tik tada, kai bendraturtis, siekiantis savo dalies atskyrimo, išnaudoja visas galimybes perleisti savo dalį tretiesiems asmenims.

**Reikšminiai žodžiai:** *civilinė teisė, bendraturtis, nuosavybė, nuosavybės teisė, bendroji dalinė nuosavybė, bendraturčio teisių įgyvendinimas, išvestinė daiktinė teisė.*

## Įvadas

Šio straipsnio tyrimo objektas – Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.80 straipsnyje reglamentuojamos vieno iš bendraturčių teisės – savo dalies atskyrimo iš daikto, valdomo bendrosios dalinės nuosavybės teise, įgyvendinimo tvarka ir sąlygos. Temos aktualumą lemia tai, jog bendraturčio teisė atskirti savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės dažnai įgyvendinama neatsižvelgiant į šios teisės prigimtį, bendrosios dalinės nuosavybės teisės atsiradimo pagrindus bei atidalijimo santykį su kitais bendraturčio teisių į savo dalį bendroje dalinėje nuosavybėje įgyvendinimo būdais. Be to, reikia pripažinti, kad išsamaus teorinio šios teisės įgyvendinimo pagrindimo Lietuvos teisės doktrinoje iki šiol nėra. Ši problema straipsnyje nagrinėjama remiantis pliuralistine nuosavybės teisės objekto doktrina, taip pat sistetine vidinių ir išorinių bendrosios dalinės nuosavybės teisinių santykių analize. Šie faktoriai, autorių nuomone, labiausiai turi įtakos bendraturčio teisės atsidalyti savo dalį iš bendrosios nuosavybės įgyvendinimo riboms. Straipsnyje taip pat siekiama pagrįsti būtinumą teismams sprendžiant bendraturčių ginčus dėl atsidalijimo laikytis proporcingumo ir šalių interesų pusiausvyros principų bei atsižvelgti į bendrosios dalinės nuosavybės atsiradimo pagrindus bei santykį su kito bendraturčio, kuris taip pat yra savininkas, dalies bendrojoje nuosavybėje teisių realizavimo galimybėmis.

Siekiant išskelti tikslų ir uždavinių straipsnyje analizuojama bendraturčio teisės atskirti savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės teisinio reguliavimo raida, Lietuvos teismų praktika, taip pat analizuojami kitų šalių – Prancūzijos, Estijos, Latvijos civiliniai įstatymai.

Straipsnyje tikyti sisteminis, teleologinis, istorinis ir lyginamasis teisės metodai.

## 1. Bendraturčio teisės į dalį bendrosios nuosavybės teisėje prigimtis ir jos įgyvendinimo ribos

Pagal CK 4.80 straipsnio 1 dalį kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. Atidalijimas iš bendrosios nuosavybės yra bendraturčio nuosavybės teisės į dalį bendrojoje nuosavybėje įgyvendinimo būdas, taip pat vienas iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės pasibaigimo pagrindų, nes šiuo būdu bendraturčiui įgyvendinus subjektinę nuosavybės teisę, bendrosios nuosavybės teisė pasibaigia<sup>1</sup>.

1 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-536/2006).

Bendraturčio teisės atsidalyti iš bendrosios nuosavybės prigimtį visapusiškai galima atskleisti tik remiantis šiuolaikinės nuosavybės teisės doktrinos suformuotu pliuralistiniu požiūriu į civilinių teisių objektą ir nuosavybės teisės objektą. Ši doktrina pripažįsta, kad nuosavybės teisės objektu gali būti ne tik daiktai, bet ir kitas turtas. Analizuojant bendrosios dalinės nuosavybės, teisę galima teigti, kad šiuo atveju yra du nuosavybės teisės objektai – dalis bendrosios nuosavybės teisėje, kuri yra individualus bendraturčio nuosavybės teisės objektas – turtas, ir daiktas, kuris yra visų bendraturčių, t. y. bendrosios dalinės nuosavybės, teisės objektas<sup>2</sup>. Tai, kad dalis bendrosios nuosavybės teisėje yra ne materialinė, o idealinė, sudaro prielaidas jai, kaip bendraturčio asmeniniam turtui, būti savarankišku civilinės apyvartos objektu. Todėl kiekvienas iš bendraturčių savo dalimi kaip individualia nuosavybe gali disponuoti laisvai. Tai taip pat reiškia, kad bendraturtis turi teisę ne tik parduoti savo dalį bendrosios nuosavybės teisėje, bet ir siekti natūroje išskirti ir/ar gauti daikto dalį, kaip atskirą daiktą, kurio vertė atitiktų jo dalies bendrosios nuosavybės teisėje vertę.

Bendraturčio teisės į atidalijimą teisinis reglamentavimas susiformavo Romėnų teisėje. Romėnai bendrosios nuosavybės teisę vertino tik kaip laikiną nuosavybės teisės įgyvendinimo formą, todėl ji galėjo egzistuoti tik tiek laiko, kiek pageidavo bendraturčiai. Jeigu šalių valios būti bendraturčiais nebelieka – bendrosios nuosavybės teisė turi pasibaigti. Todėl kiekvienas bendraturtis nepaisant turimos dalies dydžio turėjo teisę bet kada reikalauti atidalijimo iš bendrosios nuosavybės *actio de communi dividundo* arba *actio familiae erciscundae*<sup>3</sup> pagrindais natūra arba įpareigojant vieną bendraturtį sumokėti kompensaciją pinigais. Ši atidalijimo iš bendrosios nuosavybės koncepcija Europos šalių teisėje buvo receptuota iš *Corpus Iuris Civilis*, suteikiant galimybę bendraturčiui atsidalyti ir kitais pagrindais, pavyzdžiui, reiškiant *actio finium regundorum*, kai bendrosios nuosavybės teise buvo valdoma žemė<sup>4</sup>. Bendrosios nuosavybės teisės, kaip išimtinės nuosavybės teisės formos, koncepcija pirmiausia buvo įtvirtinta Prancūzijos (Napoleono) kodekse (toliau tekste – PCK). PCK 815 straipsnyje suformuluota principinė taisyklė, kad niekas negali būti verčiamas būti bendrojoje nuosavybėje, todėl atidalijimas galimas pagal bet kurio bendraturčio ieškinį, nebent atidalijimas buvo atidėtas teismo sprendimu ar bendraturčių sutartimi. Pažymėtinas PCK ypatumas yra tas, kad skiriamos dvi bendrosios nuosavybės teisės formos: bendrosios nuosavybės teisė, atsirandanti be savininkų valios, t. y. (*indivision forcée*) (PCK 815 str.), ir bendrosios nuosavybės teisė, atsirandanti sutarties pagrindu (*convention d'indivision*)<sup>5</sup> (PCK 1873 str.). Tiek vienu, tiek kitu atveju bendraturčiai turi teisę į atidalijimą, tačiau bendrosios nuosavybės teisės, atsiradusios sutarties pagrindu, pasibaigimas gali būti realizuojamas pagal tos sutarties nuostatas. Be to, pripažįstama galimybė šalims susitarti konkrečiam

2 Plačiau apie pliuralistinį požiūrį į nuosavybės teisės objektą žr., pvz., Pakalniškis, V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje. *Jurisprudencija*. 2005, 71(63): 76–85, taip pat apie nuosavybės teisės doktrinos raidą žr., pvz., Pakalniškis, V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Jurisprudencija*. 2002, 28(20): 69–79.

3 Akkermans, B. *The Principle of numerus clausus in European Property law*. Antwerp-Oxford-Portland: Intersentia, 2008, p. 28.

4 Akkermans, B., p. 50.

5 Akkermans, B., p. 100.

laikotarpiui dėl teisės atsidalyti apribojimų. Panašios bendrosios nuosavybės atidalijimo teisinio reguliavimo nuostatos įtvirtintos ir kituose Vakarų Europos šalių teisės aktuose, reglamentuojančiuose bendrosios nuosavybės teisinius santykius. Pvz., Latvijos CK 1074, 1075 straipsniai numato, kad niekas negali būti verčiamas likti bendrojoje nuosavybėje, išskyrus jeigu nuosavybės atsiradimo sąlygos nustato ką kita. Tokiais atvejais nuosavybė padalijama natūra arba gali būti parduodama, o gauta suma padalijama bendraturčiams arba padalijama, priskiriant turtą natūra vienam iš bendraturčių, o iš jo priteisiant piniginę kompensaciją kitam bendraturčiui<sup>6</sup>. Estijos Nuosavybės teisės įstatymo 76 straipsnyje taip pat nustatyta, kad kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti nutraukti bendrosios nuosavybės teisinius santykius, o esant nesutarimui dėl atidalijimo būdo teismas vieno iš bendraturčių prašymu turi nuspręsti, ar turtą atidalyti natūra, ar priskirti turtą natūra vienam bendraturčiui, įpareigojant jį sumokėti piniginę kompensaciją kitam bendraturčiui, ar parduoti turtą viešajame aukcione ar aukcione tarp bendraturčių ir padalyti gautus pinigus bendraturčiams proporcingai jų daliai. Estijos Nuosavybės teisės įstatymas taip pat nustato, kad bendraturčio teisė atsidalyti gali būti suvaržyta bendraturčių sutartimi<sup>7</sup>. Bendraturčio teisės reikalauti atidalyti jo dalį natūra įgyvendinimo teisinis mechanizmas yra paprastas, jeigu bendrosios nuosavybės objektas atidalijamas bendru sutarimu. Bendraturčiai gali sulygti tiek dėl bendrosios nuosavybės teisės nutraukimo fakto, tiek dėl atidalijimo būdo, pvz., išskiriant bendraturčiams tenkančias dalis natūra, parduodant bendrą daiktą ir pasidalijant už daiktą gautus pinigus, prašančiam atidalyti sutikus, gauti iš kitų bendraturčių kompensaciją už jam tenkančią dalį ir kt. Sunkumų kyla, kai bendraturčių interesai dėl atidalijimo fakto ir atidalijimo būdo nesutampa. Tokiais atvejais kyla klausimas, kaip ir kokiomis sąlygomis vieno bendraturčio teisė atsidalyti gali būti įgyvendinta nepažeidžiant kito bendraturčio, kuris nesutinka su atidalijimo faktu, teisių ir interesų. Rašėme, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisiniuose santykiuose yra du nuosavybės teisės objektai – dalis bendrosios nuosavybės teisėje, kuri yra individualus bendraturčio turtas – jo nuosavybės teisės objektas, ir daiktas, kuris yra bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas. Tokia dualistinė bendrosios dalinės nuosavybės teisės prigimtis lemia tam tikrus disponavimo bendrąja nuosavybe ypatumus bei apribojimus, nes bendrosios nuosavybės teisės subjekto nuosavybės dalis yra nemateriali, t. y. tik dalis teisėje, o pats daiktas, kuris yra visų bendraturčių, gali būti valdomas ir naudojamas tik bendru sutarimu (CK 4.75 str.).

Pagal CK 4.72 straipsnį bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausančią nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti. Šis apibrėžimas leidžia išskirti vieną iš esminių bendrosios nuosavybės teisinių santykių požymių – bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai – tai absoliutiniai daiktiniai teisiniai santykiai tarp visų bendraturčių (bendraturčių grupės arba jų atstovo) ir trečiųjų asmenų. Šio nuosavybės teisinio santykio ypatumas yra tik tai, kad savininkas yra ne vienas, o keli, tačiau išoriniuose santykiuose jie traktuotini tarsi vienas subjektas. Šiuo

6 The Civil Law of the Republic of Latvia [interaktyvus]. Consolidated text 2007. [žiūrėta 2009-04-26] <[http://www.ttc.lv/export/sites/default/docs/LRTA/Likumi/The\\_Civil\\_Law.doc](http://www.ttc.lv/export/sites/default/docs/LRTA/Likumi/The_Civil_Law.doc)>.

7 The Law of Property Act of the Republic of Estonia RT<sup>1</sup> I 1993, 39, 590; Consolidated text RT I 1999, 44, 509. [interaktyvus]. [žiūrėta 2009-04-26]. <<http://www.fifoost.org/estland/recht/lawofproperty/>>.

atveju naujas teisės subjektas nesukuriamas, todėl išoriniuose santykiuose, pvz., kai sudaromi sandoriai ar ginamos pažeistos bendrosios nuosavybės teisės, bendraturčiai veikia visi kartu arba įgalioja kurį nors iš bendraturčių atstovauti jiems. Tačiau vidiniai bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai yra kiek kitokie. Tai santykiai tarp bendraturčių, kurie susiformuoja bendrosios jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties ar kitokių įstatymų numatytu pagrindu. Pagal savo prigimtį tai išvestiniai nuosavybės teisiniai santykiai, kuriuose kiekvienas bendraturtis kaip individualus savininkas realizuoja savo nuosavybės teisę sujungdamas savo turtą su kitų bendraturčių turtu. Šių santykių ypatumas yra tai, kad jie neturi visų absoliutinių santykių požymių, nes teises ir pareigas turintys asmenys yra konkrečiai apibrėžti. Absoliutumo požymis pasireiškia tik tiek, kiek bendraturtis savarankiškai įgyvendina savo teisę disponuoti savo turtu – t. y. gali perleisti (parduoti, dovanoti ir t. t.) savo dalį bendrosios nuosavybės teisėje<sup>8</sup>. Kitos bendraturčių tarpusavio pareigos ir teisės turi prievolinių santykių požymių, nes vieno asmens subjektinė teisė įgyvendinama kito – įpareigoto asmens veiksmais, t. y. vidiniuose santykiuose subjektinę pareigą turintis asmuo yra konkrečiai apibrėžtas, o jo subjektinės teisės turinys – bendraturčio pareiga atlikti tam tikrą veiksmą kito bendraturčio, kuris turi atitinkamą subjektinę teisę, naudai. Tačiau nuo prievolių bendraturčių subjektinės teisės ir pareigos skiriasi tuo, kad jų subjektyvių teisių ir subjektyvių pareigų turinį nustato arba įstatymas, arba sandoris. Tai priklauso nuo bendrosios nuosavybės teisės atsiradimo pagrindo. Todėl vidinius bendrosios nuosavybės teisinius santykius vertinant kaip išvestinius daiktinius santykius, turinčius prievolių teisinių santykių požymių, būtina pažymėti, kad šių santykių įgyvendinimui turėtų būti taikomos ne tik daiktinės teisės, bet ir prievolių teisės normos bei principai – šalių valios autonomijos, sutarčių laisvės ir privalomumo bei kiti prievolių teisės principai. Tokį požiūrį atspindi ir daiktinės teisės normų, reglamentuojančių bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą, analizė ir interpretacija teismų praktikoje. Pvz., taikant CK 4.75 straipsnį, numatantį, jog bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu, Lietuvos teismų praktikoje pabrėžiama, kad šis straipsnis įpareigoja bendraturčius, įgyvendinant savo teises, išnaudoti visas galimybes suderinti savo valią dėl bendro daikto, nesiekti savo interesų apsaugos suvaržant kito bendraturčio teises ir aktyviai ieškoti priimtinausio abiem šalims sprendimo būdo<sup>9</sup>, kad bendraturčio siekiai įgyvendinant savo teises neprieštarautų kitų bendraturčių siekiui stabiliai ir ekonomiškai valdyti ir naudoti bendrą daiktą bei juo disponuoti<sup>10</sup>. Dėl šios priežasties visi bendraturčiai yra teisiškai įpareigoti siekti susitarimo dėl bendro daikto valdymo, naudojimo ir disponavimo bendradarbiaujant, kooperuojantis bei aktyviai derinant savo interesus, o įgyvendindami bendrosios nuosavybės teisę bendrasavininkiai turi laikytis geros mo-

8 Pakalniškis, V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Jurisprudencija*. 2002, 28(20): 77.

9 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-273-2007).

10 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-536/2006); 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-466/2008).

ralės, bendro gyvenimo taisyklių, nepiktnaudžiavimo teisėmis, šalių lygiateisiškumo, proporcingumo ir teisėtų lūkesčių principų (CK 1.2 ir 1.137 str.)<sup>11</sup>.

Dažniausiai taikomas bendraturčio teisės į jo nuosavybės teisės objektą – dalį bendrosios nuosavybės teisėje – įgyvendinimo būdas yra atidalijimas iš bendrosios nuosavybės. Šis būdas vertintinas ir kaip išvestinių nuosavybės teisių santykių, ir kaip prievolinių teisių santykių, grindžiamų šalių susitarimu ir kooperacija, požymių turintis bendrosios nuosavybės įgyvendinimo būdas. Pažymėtina, kad svarbiausias prievolinių teisių santykių požymis yra tai, jog kiekvienai subjektinei teisei koresponduoja kito asmens (šiuo atveju bendraturčių) pareiga ir tik vykdant šias pareigas gali būti įgyvendinama subjektinė teisė<sup>12</sup>. Tačiau ar tai reiškia, kad, vienam bendraturčiui pareikalavus atidalyti jo dalį, kiti bendraturčiai visais atvejais turėtų pareigą tai padaryti? Tokios pareigos buvimo ar nebuvimo teisinis pagrindimas pirmiausiai priklauso nuo bendrosios nuosavybės teisės atsiradimo pagrindo – ar ji atsirado bendraturčių susitarimo, ar įstatyme numatytų kitų teisių faktų pagrindu. Be to, net ir tais atvejais, kai bendrosios nuosavybės teisė atsiranda sutarties pagrindu, svarbu yra tai, ar joje numatyta bendraturčio teisės pasitraukti iš bendrosios nuosavybės teisių santykių pagrindai ir tvarka. Jeigu yra sutartis ir joje numatyti visi bendrosios nuosavybės teisės pasibaigimo pagrindai, tai akivaizdu, kad vieno bendraturčio subjektinei reikalavimo teisei atsidalyti koresponduoja kito bendraturčio subjektinė pareiga. Tačiau jeigu sutartyje tokių sąlygų nėra, tai bendraturčio teisės atsidalyti iš bendrosios nuosavybės teisinis mechanizmas tampa problemiškas. Jau minėta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas siejamas su kooperacijos ir susitarimo principu, t. y. būtinybe derinti skirtingus interesus. Tai reiškia, kad bendrosios nuosavybės įgyvendinimas yra neišvengiamai susijęs su atskiuro bendraturčio nuosavybės teisės ribojimais, nes vieno bendraturčio interesai į daiktą turi būti derinami su kito bendraturčio interesais, kurie gali nesutapti. Todėl klausimas, ar vieno bendraturčio, kaip savininko, siekis, pagrįstas teisei neprieštaraujančiu interesu, atidalyti savo dalį gali būti traktuojamas kaip kito bendraturčio subjektinė pareiga, negali būti vienareikšmiškai paneigiama ar patvirtinama tik vidinių bendraturčių santykių prigimtimi. Tai ypač aktualu tais atvejais, kai bendrosios nuosavybės teisės atsiradimo pagrindas yra ne šalių susitarimas, o įstatymas. Todėl atsakymas į iškeltą klausimą reikalauja papildomų argumentų ir turi būti siejamas tiek su bendraturčio, kaip savininko, teisių garantijomis, įtvirtintomis CK 4.93 straipsnyje, bei nuosavybės neliečiamumo principu (CK 1.2 str. 1 dalis). Viena vertus, bendrosios nuosavybės teisė kiekvienam savininkui – bendraturčiui reiškia jo teisę į visą bendrą daiktą, tačiau antra vertus, nuosavybės bendrumas varžo kiekvieno savininko laisvę, įgyvendinant teises į daiktą ir savininko autonomiją. Tai leidžia daryti išvadą, kad savininkų daugetas tam pačiam daiktui reikalauja specialaus tokių santykių reguliavimo ir jų įgyvendinimo. Todėl bendrosios nuosavybės tinkamo įgyvendinimo sąlyga yra bendraturčių susitarimas, grindžiamas interesų derinimo principu. Tai yra bendras valios aktas, kuris turi būti traktuojamas kaip

11 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-485/2005).

12 Plačiau apie daiktinės ir prievolinės teisės santykį žr., pvz., Sakavičius, J. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai. *Jurisprudencija*. 2008, 5(107): 42–50.



esminė prielaida stabiliam ir ekonomiškam bendro turto valdymui ir naudojimui ir kaip esminė teisinė sąlyga egzistuoti bendrajai nuosavybės teisei. Tokios bendros valios išnykimas gali būti traktuojamas kaip pagrindas įgyvendinti bendraturčio teisę atsidalyti ir nesant kito bendraturčio sutikimo. Toks atsidalijimo būdas, mūsų nuomone, nepažeidžia nuosavybės neliečiamumo principo. Šiuo atveju jis gali būti ribojamas dėl socialinio poreikio užtikrinti teisinį stabilumą, apibrėžtumą bei socialinę taiką tarp nuosavybės teisės subjektų. Tokią poziciją patvirtina ir CK, nustatantis, kad bendraturtis turi teisę reikalauti atidalijimo ir tais atvejais, kai bendraturčiai nesutaria dėl atidalijimo būdo (CK 4.80 str. 2 dalis), nes tuomet turtą atidalyti gali teismas pagal vieno iš bendraturčio ieškinį. Šiuo atveju kyla klausimas, ar teisminiu keliu gali būti atidalijamas turtas, jeigu bendraturčiai nesutaria ne dėl atidalijimo būdo, bet dėl paties atidalijimo fakto. Lietuvos teismų praktika leidžia daryti išvadą, kad asmeniui, norinčiam įgyvendinti CK 4.80 straipsnio 1 dalyje suteiktą teisę atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, nereikia kitų bendraturčių sutikimo<sup>13</sup>. Teismai tokią poziciją nuosekliai grindžia tuo, kad bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas susijęs su interesų derinimu, nuosavybės teisės ribojimais, bendraturčių ginčais, todėl vieno savininko buvimas gali labiau atitikti atidalijamų savininkų interesus – viena vertus, gauti už parduodamą dalį pinigus, kita vertus, sumažinti bendraturčių skaičių arba panaikinti bendrąją dalinę nuosavybę, t. y. galimybė atsidalyti iš bendrosios dalinės nuosavybės nustatyta tam, kad būtų galima palengvinti ir savininko teisių turinį sudarančių teisių įgyvendinimą į bendrą daiktą, kad ateityje būtų išvengta ginčų, kylančių tarp bendraturčių jiems įgyvendinant šias teises<sup>14</sup>. Tačiau kyla abejonė, ar šie iš esmės teisingi argumentai yra visuotinai teisingi. Ar atidalijimas be kito bendraturčio sutikimo nepažeidžia jo kaip savininko teisių?

Apibendrinant teisės į bendrosios nuosavybės atidalijimą taikymą ir aiškinimą, kai bendraturčiui suteikiama teisė reikalauti atidalijimo, kuriam kito bendraturčio sutikimas nereikalingas, galima daryti išvadą, kad tokią išėities poziciją patvirtina pačios bendro-

13 Pvz., bylose sprendžiant bendraturčių ginčą, kai vienas (ar keli) iš jų reikalauja atidalyti iš bendrosios dalinės nuosavybės, o kitas – nustatyti daikto, kuris yra bendroji dalinė nuosavybė, naudojimosi tvarką, prioritetas turi būti teikiamas atidalijimui iš bendrosios nuosavybės (CK 4.80 str. 1 dalis) ir tik negalint daikto padalyti natūra gali būti nustatoma naudojimosi tuo daiktu tvarka. Teismų praktikoje taip pat pažymima, kad tuo atveju, kai bendraturtis siekia atidalijimoatidalyti, kito bendraturčio interesai negali būti ginami remiantis CK 4.79 straipsnyje įtvirtinta pirmumo teise pirkti parduodamą dalį, nes įstatyme nustatyta bendraturčio teisė reikalauti jį atidalyti negali būti aiškinama ir taikoma siaurinamai. Suteikiant prioritetą bendraturčiui pirmenybės teisė pirkti atidalijamą dalį, gali būti paneigta įstatymo nustatyta kito bendraturčio teisė būti atidalytam, kartu paneigiant įstatyme nustatytą teisę būti ne bendraturčiu, bet atskiru savininku, suformuojant jam atskirą (atidalytą) daiktą, vadinamąjį „daiktą daikte“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. gruodžio 5 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-638/2005)).

14 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-466/2008); 2007 m. spalio 31 d. nutartis byloje (bylos Nr. 3K-3-459/2007); 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-133/2007); 2006 m. vasario 1 d. nutartis, civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-85/2006); 2005 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-354/2005) ir kt. Pažymėtina, kad vienoje iš paskutinių išplėstinės teisėjų kolegijos nutarčių byloje, kurioje buvo sprendžiamas atidalijimo klausimas, buvo dar kartą nurodyta, kad tokia teismų praktika, kai siekiama visiškai atidalyti bendraturtį iš bendrosios dalinės nuosavybės, pripažįstama teisinga, nes visiškas daikto atidalijimas yra prioriteta geriausiai užtikrinantis maksimalų įstatymų nustatytą bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-466/2008)).

sios nuosavybės prigimtis, kurios egzistavimas galimas tol, kol jis grindžiamas bendraturčių sutarimu. Jau minėta, kad teisės, kaip visuomeninių santykių regulatoriaus, vaidmuo yra pirmiausia užtikrinti socialinę taiką bei stabilumą tarp teisinių santykių dalyvių. Todėl teisinis reguliavimas negali pateisinti nepagrįstų bendraturčio teisės į atidalijimą ribojimų. Kita vertus, tais atvejais, kai vienas iš bendraturčių siekia atidalijimo, o kitas ne – neišvengiamai susiduriama su kito bendraturčio nuosavybės teisių ribojimu. Todėl siekiant apsaugoti bendraturčio, prieštaraujančio atidalijimui, interesus, atidalijimas galimas tik laikantis proporcingumo principo bei laikantis bendraturčių interesų ir nuosavybės teisės apsaugos pusiausvyros taisyklių. Todėl kiti bendraturčiai turi teisę ginčyti ne pačią teisę atsidalyti, bet gali nesutikti su atsidalijančio bendraturčio siūlomo atidalijimo įgyvendinimo būdu ir sąlygomis<sup>15</sup>.

Analizuojant bendraturčio teisę į atidalijimą būtina įvertinti tai, kad teisė atsidalyti yra išvestinė daiktinė teisė, turinti prievolių teisių požymių. Todėl, nors bendraturčio teisė atsidalyti yra įtvirtinta Lietuvos CK 4 knygoje, ji negali būti analizuojama atsietai nuo prievolių teisės normų. Todėl būtina atsakyti į klausimą, ar ši daiktinė teisė, kaip ir kitos prievolių teisės, gali būti ribojama bendraturčių susitarimu. Atsakant į šį klausimą būtina pažymėti, kad subjektinės teisės atsiranda tam tikrų teisinių faktų pagrindu, o jų turinį suformuoja teisės normos ar/ir sandoriai. Daiktinių teisių santykių turinį nustato teisės normos, nes tie santykiai yra absoliutiniai. Tačiau išvestinių daiktinių teisių turinį nustato ne tik teisės normos, bet ir sandoriai, kurių pagrindu atsiranda tos išvestinės subjektinės teisės. Taigi išvestinių subjektnių daiktinių teisių turinį nustato įstatymas, o sutartimi jis gali būti apribotas arba nustatytas kitoks įstatymo normų detalizavimas. Tačiau visais atvejais įstatymo reglamentavimas yra pagrindinis. Todėl manytina, kad sprendžiant klausimą dėl bendrosios dalinės nuosavybės atidalijimo galimybės, kaip santykio ne tik tarp bendraturčio ir trečiųjų asmenų, bet ir santykių tarp pačių bendraturčių, turėtų būti įvertinama, koku teisiniu pagrindu bendroji dalinė nuosavybė buvo sukurta, ir tuo atveju, kai nustatoma, jog ji buvo sukurta sandorio pagrindu, pvz., jungtinės veiklos sutartimi, sprendžiant atidalijimo klausimą sistemiškai turi būti taikomos ir jungtinės veiklos sutarties nutraukimą reglamentuojančios teisės normos<sup>16</sup> bei konkrečios tarp bendraturčių sudarytos sutarties nuostatos.

Analizuojant Lietuvos teismų praktiką bylose, kuriose sprendžiamas bendrosios dalinės nuosavybės objekto atidalijimo klausimas, matyti, kad klausimas dėl to, koku pagrindu atsirado bendroji dalinė nuosavybė, nekeliamas. Jis paprastai tampa aktualus tik tais atvejais, kai šalis kartu su reikalavimu atidalyti pareiškia reikalavimą ir pripažinti tam tikrą turtą bendrąja daline nuosavybe, tačiau ir iš šių bylų analizės matyti, kad šie

15 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-46/2007); 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-441/2007); 2008 m. sausio 30 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-58/2008) ir kt.

16 Pvz., CK 6.979 straipsnis numato, kad partneris, norintis atsisakyti neterminuotos jungtinės veiklos sutarties, turi apie tai pranešti kitiems partneriams ne vėliau kaip prieš tris mėnesius iki numatomo pasitraukimo. Nors šio straipsnio 2 dalis numato, kad susitarimai, nustatantys tokios teisės apribojimus ar šią teisę iš viso panaikinantys, negalioja, tačiau tais atvejais, kai jungtinės veiklos sutartis yra terminuota, sutarties nutraukimas galimas tik esant esminiam sutarties pažeidimui.



reikalavimai analizuojami atskirai<sup>17</sup>. Manytina, kad tokia praktika yra taisytina. Todėl sprendžiant bylas dėl bendrosios dalinės nuosavybės objekto, atsiradusios ne įstatymo, o sutarties pagrindu, atidalijimo, be CK 4.80 straipsnyje numatytų sąlygų, turi būti analizuojamos ir tokio sandorio sudarymo, vykdymo ir nutraukimo tvarką reglamentuojančios teisės normos ir konkretaus sandorio sąlygos. Dvejopas bendrosios nuosavybės teisinių santykių pobūdis suponuoja būtinybę tiek patiems bendraturčiams, tiek teismui gerbti šalių valios autonomiją ir laikytis sutarčių privalomumo principo, nes bendraturčių susitarimai turi šalims įstatymo galią (CK 6.189 str. 1 dalis), todėl bendrosios nuosavybės teisinio režimo pakeitimai galimi tik esant įstatymuose ar susitarime nustatytiems pagrindams<sup>18</sup>.

## 2. Bendrosios dalinės nuosavybės atidalijimo sąlygos

CK 4.80 straipsnio 2 dalis nustato šias atidalijimo iš bendrosios nuosavybės realizavimo sąlygas: pirmą, bendraturčio teisę į jo dalies atidalijimą iš bendrosios nuosavybės realizuojama bendru susitarimu arba teisminiu keliu pagal vieno iš bendraturčio ieškinį, jeigu bendratučiai nesutaria dėl atidalijimo būdo; antra, prioritetas teikiamas atidalijimui natūra, trečia, tik negalint bendraturčio nuosavybės teisės objekto atidalyti natūra be neproporcingos žalos daikto paskirčiai, vienas ar keli iš atidalijamų bendraturčių gauna kompensaciją pinigais.

Analizuojant pirmąją atidalijimo iš bendrosios nuosavybės sąlygą būtina pažymėti, kad bendraturtis, siekdamas atidalyti jam tenkančią dalį teisminiu keliu, turi įrodyti, kad jo siūlomas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto atidalijimo būdas yra priimtinausias ir kad jis nepažeis bendraturčių teisių ir teisėtų interesų, nepadarys neproporcingos žalos daiktui bei jo paskirčiai. Kiti bendraturčiai taip pat turi teisę įstatymų nustatyta tvarka pateikti kitokius atidalijimo iš bendrosios nuosavybės variantus<sup>19</sup>. Teismų praktikoje taip pat laikomasi pozicijos, kad ieškinio pareiškimas patvirtina, jog bendraturčiai nesutaria dėl bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo, todėl neturi būti reikalaujama įrodyti nesutarimą, o neįrodžius jo – atmesti ieškinį dėl atidalijimo. Kita vertus, remiantis CK 1.5 straipsnyje įtvirtintu protingumo principu, sprendžiamas ginčas teismas turi siekti, kad bendraturčiai išnaudotų visas galimybes derindami savo valią dėl

17 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-235/2008); 2004 m. sausio 14 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-37/2004).

18 Panaši pozicija yra netiesiogiai išvestina ir iš fragmentiškų teismų praktikos pavyzdžių, kai sprendžiamas atidalijimo natūra klausimas ir nustatoma, kad tarp šalių buvo sudaryta naudojimosi bendru turtu tvarka. Sprendžiant tokias bylas pažymima, kad naudojimosi turtu tvarka yra vienas iš kriterijų sprendžiant, kokią konkrečią turto dalį priskirti atidalijamam bendraturčiui. Be to, įtakos sprendžiant klausimą dėl atidalijimo būdo ir dalies turto priskyrimo vienam iš bendraturčių turi ir testamentinės išskirtinės, kai bendroji dalinė nuosavybė atsiranda paveldėjimo būdu (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. kovo 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-170/2004); 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-510/2005)).

19 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-485/2005).

atidalijimo. Tai reiškia, kad daikto atidalijimo būdu negali būti ginami tik vieno (grupės) interesai ir nepaisoma kitų bendraturčių interesų. Jeigu atidalijimo prašantis bendraturtis (grupė) siekia patenkinti tik savo interesus, tokie veiksmai gali būti vertinami kaip piktnaudžiavimas teise<sup>20</sup>.

Antroji sąlyga susijusi su atidalijimo būdo – atidalijimo natūra arba piniginės kompensacijos priteisimo vienu iš bendraturčių – parinkimu. Minėta, kad atidalijimo natūra būdas vertintinas kaip prioritetas, tačiau pagal CK 4.80 straipsnio 2 dalį jis parenkamas visais atvejais, jeigu galima daryti išvadą, kad tokia atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės tvarka užtikrins tolesnį racionalų tokio turto naudojimą ir nepadarys neproporcingos žalos daikto paskirčiai<sup>21</sup>.

Analizuojant Lietuvos teismų praktiką matyti, kad lemiamos reikšmės sprendžiant, ar daiktas gali būti padalijamas natūra, pirmiausia turi sąlyga, ar daiktą galima padalyti natūra be neproporcingos žalos jo paskirčiai. Ši nuostata, teismų vertinimu, saugo daiktą nuo tokių pertvarkymų, dėl kurių jis netektų savo paskirties, kartu saugomi ir bendraturčių interesai (pvz., daikto techninės būklės esminio pablogėjimo, meninės vertės esminio sumažėjimo ir kt. atvejais)<sup>22</sup>. Tai reiškia, kad daiktas bus laikomas padalytu be neproporcingos žalos jo paskirčiai, jeigu po padalijimo bus galima kiekvieną padalyto daikto dalį naudoti pagal pirminę paskirtį, išskyrus atvejus, kai atidalijamas bendraturtis siekia naudoti atidalyto daikto dalį pagal kitokią paskirtį ir toks daikto paskirties keitimas galimas pagal galiojančius teisės aktus<sup>23</sup>.

Pažymėtina, kad sprendžiant, ar atidalijus daiktą jis nepraras savo tikslinės paskirties ir ar jį bus galima naudoti pagal paskirtį, būtina atsižvelgti į CK 4.6 straipsnio normas, apibrėžiančias daliuosius ir nedaliuosius daiktus. Pagal šio straipsnio 1 dalį daliisiais daiktais laikomi daiktai, kurių, fiziškai juos padalijus, nepasikeičia tikslinė paskirtis ir kiekviena dalis gali būti kaip savarankiškas dalykas. Pagal CK 4.6 straipsnio 2 dalį nedaliisiais daiktais laikomi daiktai, kurių, fiziškai juos padalijus, pasikeičia tikslinė paskirtis, ir dalieji pagal prigimtį daiktai, kuriuos nedaliisiais pripažįsta įstatymai. Taigi daikto dalumą ar nedalumą lemia jo tikslinė paskirtis ir tai, ar, padalijus jį, ši paskirtis išlieka, pasikeičia ar išnyksta<sup>24</sup>.

Apibendrinant galima teigti, jog svarbiausia daikto padalijimo natūra sąlyga yra ta, kad daiktas pagal savo prigimtį turi būti dalomas, t. y. toks daiktas, kurį fiziškai padalijus, nepasikeičia jo tikslinė paskirtis ir kiekviena dalis po padalijimo gali būti kaip

20 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-166/2007); 2006 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-559/2006); 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-780/2003).

21 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 1 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-85/2006); 2005 m. gruodžio 5 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-638/2005); 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-485/2005).

22 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-485/2005).

23 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-166/2007); 2006 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-559/2006); 2003 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-956/2003).

24 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-466/2008).

savarankiškas daiktas (CK 4.6 str.). Kai daiktas yra nekilnojamas, teisine prasme labai reikšmingas įstatymo nustatytas reikalavimas, kad atidalyta daikto dalis galėtų būti savarankiškas daiktas. Tai reiškia, kad jeigu daikto dalumą lemia ne tik jo fizinės savybės, bet ir įstatymai (CK 4.6 str. 2 dalis), tai daikto padalijimas natūra galimas tik tuo atveju, jeigu daikto padalijimas ar jo pertvarkymas tokiu būdu, kad būtų galima padalyti natūra be neproporcingos žalos jo paskirčiai, neprieštarauja įstatymams.

Kita daikto atidalijimo sąlyga yra ekonominio turinio. Daikto padalijimas gali padaryti žalos tam tikroms jo vartotojiškoms savybėms, taip pat daiktas gali netekti vertės ir dėl komercinio patrauklumo sumažėjimo. Todėl CK 4.80 straipsnyje nustatyta, kad bendraturtis negali reikalauti padalyti daikto natūra, jei dėl tokio padalijimo kiltų neproporcinga žala jo paskirčiai. Taigi, netgi jeigu daiktas yra dalus, galimybę atidalyti daiktą natūra, lemia ir tai, ar tokį daiktą padalijus jam nebus padaryta neproporcinga žala.

Pažymėtina, kad CK 4.780 straipsnio 2 dalies analizė leidžia daryti išvadą, kad atidalijant daiktą natūra daikto paskirčiai gali būti padaroma tam tikra žala. Tai reiškia, kad jeigu atidalijant daiktą jo paskirčiai padaryta žala yra proporcinga, tai toks atidalijimas nepažeidžia CK 4.80 straipsnio 2 dalyje nustatyto reglamentavimo. Teismų praktikoje taikant šią normą pažymima, kad žalą galima laikyti neproporcinga tuo atveju, kai ji aiškiai neatitinka atidalijimu pasiektos naudos, pvz., praktiškai nelieka daikto panaudojimo pagal paskirtį galimybės. Todėl nors atidalijant daiktą dažniausiai jam padaroma tam tikra žala, tačiau šis žalos padarymas yra pateisinamas, jei po tokio atidalijimo daiktą galima naudoti pagal paskirtį, nepažeidžiant įstatymo reikalavimų<sup>25</sup>. Teismų praktikoje taip pat pažymima, kad atidalijimas natūra galimas ir tais atvejais, jeigu tam tikri daikto pakeitimai būtini, siekiant iš vieno daikto suformuoti du daiktus ar daugiau daiktų. Tokie pakeitimai negali būti kliūtis įgyvendinti bendraturčių teisę į atidalijimą iš bendrosios nuosavybės<sup>26</sup>. Pažymėtina, kad visais atvejais sprendžiant daikto atidalijimo natūra klausimą turi būti užtikrintas tokio turto naudojimo racionalumas<sup>27</sup> bei atsižvelgiama į patį atidalijamo daikto prigimtį. Pvz., kai bendraturtis siekia atidalyti savo dalį iš bendro žemės sklypo, jis privalo laikytis Žemės įstatyme nustatytos tvarkos<sup>28</sup> ir atsižvelgti į konkrečias galimybes sklypus panaudoti pagal paskirtį ir į kitas aplinkybes, leidžiančias racionaliai valdyti sklypą ir juo naudotis, laikantis planuojamų sklypų paskirties, pvz., įvertinant galimybę sujungti gretutinių sklypų dalis ir kt.<sup>29</sup>

Nustačius, jog daikto atidalijimas natūra įmanomas be neproporcingos žalos daikto paskirčiai, turi būti išsprendžiamas atidalytų dalių priskyrimo konkrečiam bendratur-

25 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-780/2003).

26 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-956/2003); 2002 m. gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-1498/2002).

27 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-166/2007).

28 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-101/2006).

29 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-780/2003).

čiui klausimas. Šio klausimo išsprendimą lemia konkrečios kiekvienos bylos aplinkybės – turto paskirtis, struktūra, parametrai, bendraturčių skaičiaus, bendraturčių turimų dalių bendrojoje nuosavybėje dydis, faktiniai bendrosios nuosavybės naudojimo santykiai, bendraturčių susitarimas dėl naudojimosi daiktu tvarkos, pvz., tų bendraturčių, kurie faktiškai dirba žemę, interesai, jų pageidaujamų žemės sklypų ribų išdėstymas ir kt.<sup>30</sup>

Analizuojant kitą atidalijimo būdą – kompensacijos priteisimą vienam ar keliems bendraturčiams, pažymėtina, kad tokia galimybė tiesiogiai įtvirtinta CK 4.80 straipsnio 2 dalyje, numatančioje, jog tais atvejais, kai daikto atidalijimas natūra be neproporcingos žalos jo paskirčiai neįmanomas, vienas ar keli iš atidalijamų bendraturčių gauna kompensaciją pinigais. Ši nuostata teismų praktikoje aiškinama kaip bendrojo daikto atidalijimo reikalavimo išimtis – visų pirma turi būti sprendžiamas jo atidalijimo natūra galimas, net padarant atitinkamą (proporcingą) žalą daikto paskirčiai. Tik nesant galimybės atidalyti daikto natūra arba jei atidalijant natūra daiktą bus padaryta neproporcinga žala jo paskirčiai, atidalijamajam ar kitiems bendraturčiams gali būti priteista kompensacija pinigais<sup>31</sup>.

Kad tokiu atidalijimo būdu nebūtų pažeista kito bendraturčio nuosavybės teisė į dalį bendrosios nuosavybės teisėje, kompensacija pinigais turi būti teisinga. Teisingai kompensacija paprastai prilyginama daikto dalies rinkos kainai. Be to, teismas, kiekvienu konkrečiu atveju įvertinęs kiekvieno iš atidalijamų bendraturčių dalijamo daikto poreikį, turi įvertinti galimybę įsigyti kitą tokį daiktą, kitas reikšmingas aplinkybes, taip pat turi nuspręsti, kuriam iš bendraturčių būtų teisinga priteisti kompensaciją pinigais. Pažymėtina, kad įstatymų nedraudžiamas ir mišrus atidalijimo būdas, todėl tais atvejais, kai įmanoma padalyti daiktą be neproporcingos žalos jo paskirčiai, tačiau toks padalijimas neatitinka bendraturčių idealiųjų dalių bendrojoje dalinėje nuosavybėje, galimas atidalijimas natūra teisingai kompensuojant gautosios padalyto daikto dalies ir idealiosios dalies skirtumą pinigais<sup>32</sup>.

Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto valdymo, juo naudojimosi ir disponavimo bendraturčių sutarimu principas (CK 4.75 str.) suponuoja, kad piniginės kompensacijos sumokėjimas vietoj daikto dalies išskyrimo natūra yra leistinas tik esant atidalijamo bendraturčio (ar kelių bendraturčių) sutikimui. Toks CK 4.80 straipsnio 2 dalies teisės normos aiškinimas sietinas su tuo, kad civiliniai santykiai reglamentuojami vadovaujantis CK 4.93 straipsnyje įtvirtintomis savininko teisių apsaugos garantijomis<sup>33</sup>, nuosavybės neliečiamumo principu (CK 1. 2 str. 1 dalis) bei CK 4.93 straipsnio 2 dalies 1 punkte įtvirtinta taisykle, kad niekas neturi teisės paimti iš savininko nuosavybę prievarta, išskyrus įstatymų numatytus atvejus. Pažymėtina, kad teismų praktikoje ši nuostata aiškinama pirmiausia kaip reiškianti, jog atidalijimo atveju priteisti kompensaciją

30 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-559/2006).

31 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-459/2007).

32 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-466/2008).

33 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-485/2005).

paprastai galima prašančiajam atsidalyti, nes tokiu atveju preziumuojama, kad jis, siekdamas nutraukti bendrą nuosavybės valdymą, sutinka gauti kompensaciją<sup>34</sup>. Tokiu atveju kyla klausimas, ar tai reiškia, jog bendraturtis, prašantis atidalijimo, gali to reikalauti netgi tada, kai kitas bendraturtis nesutinka būti atidalytas, nes piniginės kompensacijos priteisimas prašančiam atidalyti bendraturčiui iš esmės reiškia ne ką kitą, bet priverstinį daikto išpirkimą, kuris gali neatitikti kito bendraturčio interesų.

Analizuojant Lietuvos teismų praktiką matyti, kad teismai išimtiniais atvejais pripažįsta galimybę priteisti piniginę kompensaciją ne tik atidalijimo prašančiam, bet ir atidalijamam bendraturčiui, kai, išnaudojus visas galimybes pasidalyti daiktą natūra pagal bendraturčiams tenkančias dalis kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai, paaiškėja, kad toks atidalijimas negalimas<sup>35</sup>. Teismų praktikoje išimtinė galimybė priteisti kompensaciją be kito bendraturčio sutikimo pripažįstama pagrįsta, kai yra šios sąlygos: a) kai išnaudotos visos galimybės padalyti daiktą natūra pagal bendraturčiams tenkančias dalis, tačiau to padaryti negalima be neproporcingos žalos daikto paskirčiai; b) kompensacija dažniausiai priteisiama atsidalijimo siekiančiam bendraturčiui; c) kai faktinės aplinkybės yra tokios, dėl kurių daikto dalies iš bendraturčio paėmimas neturėtų būti vertinamas kaip esminis savininko teisių pažeidimas, pvz., kai dalis bendrojoje nuosavybėje, palyginti su kitais bendraturčiais, yra gerokai mažesnė, jos negalima realiai atidalyti, o savininko interesas naudotis bendrąja daline nuosavybe nevertinamas kaip labai svarbus<sup>36</sup>. Klausimas, ar bendraturčio interesas naudotis daiktu yra esminis, kiekvienu atveju sprendžiamas individualiai, ištyrus ir įvertinus ginčo šalių pateiktą įrodymų visetą apie bendraturčių poreikius naudotis bendru daiktu, atsižvelgiant į jų amžių, sveikatos būklę, profesinę veiklą, šeimos sudėtį ir kt. Be to, nagrinėjant kompensacijos pinigais priteisimo klausimą svarbu ištirti, ar bendraturčiai išgali realiai sumokėti nustatyto dydžio kompensaciją<sup>37</sup>.

Vertinant tokią teismų poziciją, kai tik piniginės kompensacijos priteisimas atidalijamam bendraturčiui vertinamas kaip išimtinis, kyla abejonių, ar tokia pozicija neprieštarauja bendrai taisyklei, jog kiekvienas bendraturtis laisvai disponuoja savo asmeniniu turtu, nes piniginės kompensacijos priteisimas reiškia ne ką kitą, kaip priverstinį daikto išpirkimą. Todėl ne tik kompensacijos priteisimas atidalijamam, bet ir atidalijimo prašančiam bendraturčiui vertintinas kaip išimtinis nuosavybės įgyvendinimo būdas. Priešingu atveju tai gali reikšti bendraturčio konstitucinės subjekcinės teisės į dalį nuosavybėje pažeidimą (Konstitucijos 23 str., CK 4.80 str. 2 dalis).

34 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-780/2003).

35 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. liepos 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-382/2008); 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-780/2003).

36 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 1 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-85/2006); 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-485/2005); 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-780/2003).

37 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 31 d. nutartis byloje (bylos Nr. 3K-3-459/2007); 2006 m. vasario 1 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-85/2006); 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-485/2005).

Minėta, kad klausimo dėl atidalijimo būdo sprendimas priklauso nuo konkrečių aplinkybių ir neišvengiamai susijęs su bendraturčių nuosavybės teisių ribojimais, todėl tais atvejais, kai yra nesutarimas tarp bendraturčių, turi būti atidžiai įvertinami visų bendraturčių interesai, ypač tais atvejais, kai nustatoma, jog atidalijimas natūra negalimas ir priteisiama kompensacija pinigais, kuri gali reikšti priverstinį išpirkimą iš vieno iš bendraturčių. Dėl šios priežasties kompensacija pinigais, kai negalimas atidalijimas natūra, turi būti vertinamas kaip *ultima ratio*, kuri gali būti įgyvendinta tik išnaudojus visas galimybes suderinti visų bendraturčių interesus, t. y. ne tik nustačius, kad yra nesutarimas tarp bendraturčių ir kad neįmanomas atidalijimas natūra, bet ir įvertinus, ar išnaudoti ir kiti bendrosios nuosavybės pasibaigimo vieno ar visų bendraturčių atžvilgiu būdai, kaip, pvz., pirmenybės teisės pirkti dalį bendrojoje nuosavybėje realizavimas ar dalies bendrojoje nuosavybėje pardavimas trečiajam asmeniui, jeigu iš esmės tai atitinka prašančio atidalijimo bendraturčio interesus. Tai reiškia, kad tais atvejais, kai nustatoma, jog prašančio atidalijimo bendraturčio interesai gali būti iš esmės patenkinti kitais bendrosios nuosavybės pasibaigimo būdais, ieškinys dėl bendrosios nuosavybės atidalijimo, nesant galimybės atidalyti turtą natūra, turėtų būti atmestas konstatuojant, kad nebuvo išnaudotos visos galimybės suderinti bendraturčių interesus.

## Išvados

1. Bendraturčio teisę atskirti savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės pagrindžia pliuralistinė nuosavybės teisės objekto doktrina, pagal kurią šią teisę bendraturtis turi kaip savininkas, nes jo dalis bendrojoje nuosavybėje yra jo asmeninis turtas, todėl jis turi teisę laisvai disponuoti savo dalimi. Bendrosios nuosavybės teisės subjekto nuosavybės dalis yra nemateriali, t. y. tik dalis teisėje, todėl pats daiktas yra visų bendraturčių ir gali būti valdomas ir naudojamas tik bendru sutarimu (CK 4.75 str.). Tai lemia bendraturčio disponavimo ir įgyvendinimo teisių į dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje ypatumus ir apribojimus, todėl teisę atskirti savo dalį iš bendrosios nuosavybės gali būti įgyvendinama tik laikantis proporcingumo ir bendraturčių interesų pusiausvyros principų.

2. Bendrosios nuosavybės teisės tinkamo įgyvendinimo sąlyga yra bendraturčių sutarimas, grindžiamas interesų derinimo principu, kuris yra esminis stabiliam ir ekonomiškam bendro turto valdymui ir naudojimui, todėl vieno iš bendraturčių teisę atskirti savo dalį iš bendrosios nuosavybės, netgi jeigu tarp bendraturčių egzistuoja nesutarimas dėl atidalijimo fakto, turi būti vertinamas kaip išeities pozicija, leidžianti konstatuoti, jog bendros valios, kaip esminės sąlygos egzistuoti bendrajai nuosavybei, nebėra, todėl tokia bendraturčio teisė gali būti įgyvendinta ir nesant kito bendraturčio sutikimo.

3. Bendraturčių teisę atidalyti vertintina kaip išvestinė daiktinė teisė, turinti prievolinių teisių požymių, todėl sprendžiant klausimą dėl bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto, atsiradusio ne įstatymo, o sutarties pagrindu, atidalijimo, gerbiant šalių valios autonomiją ir laikantis sutarčių privalomumo principo, be CK 4.80 straipsnyje numatytų sąlygų, turi būti laikomasi ir tokio sandorio sudarymo, vykdymo ir nutraukimo tvarką reglamentuojančių teisės normų.



4. Sprendžiant bendraturčio dalies atskyrimo būdo – natūra ar kompensacijos priteisimo prašančiam atidalijimo ar atidalijamam bendraturčiui – klausimą prioritetas turi būti teikiamas dalies atskyrimui natūra, o piniginės kompensacijos priteisimas galimas tik atidalijamo bendraturčio (ar kelių bendraturčių) sutikimu. Kitoks sprendimas reikštų priverstinį savo dalies išpirkimą, kuris nesuderinamas su savininko teisių garantijomis ir nuosavybės neliečiamumo principu.

5. Kompensacijos priteisimas iš vieno bendraturčio kitam vietoj bendrosios nuosavybės teisės objekto padalijimo natūra vertintinas kaip *ultima ratio*. Todėl tais atvejais, kai byloje nustatoma, jog nebuvo išnaudotos visos galimybės suderinti bendraturčių interesus, o prašančio atidalijimo bendraturčio interesai gali būti iš esmės patenkinti kitais teisių į dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje įgyvendinimo būdais, ieškinys dėl kompensacijos priteisimo turėtų būti atmetas, konstatuojant, kad nebuvo išnaudotos visos galimybės suderinti bendraturčių interesus.

## Literatūra

- Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Valstybės žinios*. 1992, Nr. 33-1014.
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
- The Law of Property Act of the Republic of Estonia [interaktyvus]. RT<sup>1</sup> I 1993, 39, 590; Consolidated text RT I 1999, 44, 509 [žiūrėta 2009-04-26]. <<http://www.fifoost.org/estland/recht/lawofproperty/>>3.
- The Civil Code of France [interaktyvus]. [žiūrėta 2009-04-26]. <[http://www.lexinter.net/ENGLISH/civil\\_code.htm](http://www.lexinter.net/ENGLISH/civil_code.htm)>.
- The Civil Law of the Republic of Latvia [interaktyvus]. Consolidated text 2007 [žiūrėta 2009-04-26]. <[http://www.ttc.lv/export/sites/default/docs/LRTA/Likumi/The\\_Civil\\_Law.doc](http://www.ttc.lv/export/sites/default/docs/LRTA/Likumi/The_Civil_Law.doc)>.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-1498/2002).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-780/2003).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-964/2003).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. sausio 14 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-37/2004).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. kovo 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-170/2004).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-354/2005).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-485/2005).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. gruodžio 5 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-638/2005).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-510/2005).

- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 1 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-85/2006).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-101/2006).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-536/2006).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-559/2006).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-576/2006).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. sausio 30 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-58/2008).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-273-2007).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-46/2007).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-166/2007).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-273-2007).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-441/2007).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-459/2007).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-235/2008).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. liepos 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-382/2008).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-7-466/2008).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje (bylos Nr. 3K-3-21/2009).
- Pakalniškis, V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje. *Jurisprudencija*. 2005, 71(63): 76–85.
- Pakalniškis, V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Jurisprudencija*. 2002, 28 (20): 69–79.
- Sakavičius, J. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai. *Jurisprudencija*, 2008, 5 (107): 42–50.
- Akkermans B. *The Principe of numerus clausus in European Property law*. Antwerp-Oxford-Portland: Intersentia, 2008.
- Bar, Ch.; Drobnig, U. *The interaction of contract law and tort and property law in Europe: a comparative study*. Sellier European Law Publishers, 2004.
- Clarke, A.; Kohler, P. *Property law: commentary and materials*. Cambridge University Press, 2005.
- Cooke E. *Modern studies in property law*. Hart Publishing, 2003.
- Dixon, M. J. Co-ownership: a new dawn or a dangerous start? *S.L. Rev.* 2007, 52: 58-59.
- Erp, S. V. Civil and Common Property law: covenant Comparator – the value of legal historical – comparative analysis. *European review of private law*. 2003, 3: 394-411.
- Gordley, J. *Foundations of private law: property, tort, contract, unjust enrichment*. Oxford: University Press, 2007.

Lametti, D. Rights of Private property in the Civil Code of Russian Federation and in the Civil Code of Quebec. *Review of central and East European law*. 2005, 1: 29-47.

Pierre, B. Classification of property and Conceptions of Ownership in Civil and Common Law. *R. G. D.* 1997, 28: 235-274.

Risse, M. Common Ownership as a Basis for Human Rights: Political Not Metaphysical. [interaktyvus]. [žiūrėta 2009 02 12]. <<http://ksgnotes1.harvard.edu/Research/wpaper.nsf/rwp/RWP07-008>>.

Sklosvkij, K. I. *Sobstvienost v graždanskom prave*. Moskva, 2000.

## ANALYSIS OF LITHUANIAN COURT PRACTICE ON PARTITIONING OF COMMON PARTIAL DIVIDED PROPERTY

Vytautas Pakalniškis, Solveiga Cirtautienė

Mykolas Romeris University, Lithuania

**Summary.** *The recent Lithuanian court practice shows discrepancies in cases dealing with partitioning of common partial divided property. Moreover, no doctrinal research has been concluded on the limits and conditions of the co-owners' right to demand that his share should be partitioned from the common partial ownership in Lithuania. Taking into account that proper implementation of co-ownership rights is based on common agreement of co-owners, when no agreement is reached between co-owners regarding the fact and the mode of partitioning, a question arises on what conditions and to what extent the co-owner is free to implement his right to demand partitioning of his share from the common partial ownership. The research on historical developments of the partition law in different European countries shows that the co-owner's right to partition is based on the idea of pluralistic conception of the modern property law objects. The authors of this article argue that this conception allows the co-owner to enjoy the right to dispose of his share in the common ownership as a separate object of civil turnover at his own volition and without the other co-owner's consent. However, the right to partition is not absolute and is limited by the rights of the other co-owner to his share of the same property, so the right to partition may be implemented only following the proportionality and interest balance between the co-owners. The authors also argue that following the principles of pacta sunt servanda and party autonomy in civil law, in case the common partial ownership is created by mutual agreement of the parties, the termination clauses of such agreement should be followed and the co-owners shall be allowed to partition only if there are no contradictions provided by such agreement. Also, it is argued that despite the fact that the right to partition is traditionally considered a real absolute right and there are no provisions in the Lithuanian Civil Code on possibility for co-owners to agree on any limits of the right to partition, the co-owners, as the fully fledged owners of their shares in common co-ownership, should be allowed to suspend their right to partition for certain period of time or for certain purposes by mutual agreement.*

*The second part of this article deals with the problem of the mode of partitioning, provided no agreement is reached between the co-owners. It is argued that the priority in solving*

*this problem should be given to the partition in kind; and compensation in money, as a mode of partition, can be applied only if it is not possible to divide the property in kind without disproportionate damage to its destination and only according to the co-owner's consent. Otherwise it can be treated as forced redemption, violating the co-owners' constitutional right to property. Therefore, it is concluded that in case it is impossible to divide the property in kind and it is determined that the interests of the co-owner demanding partition by a judicial procedure can be fulfilled by transferring his share of the property held in common partial divided ownership to any third person, the claim of this co-owner should be dismissed on the ground that the mode of partition infringes the balance of interests of the co-owners.*

**Keywords:** *civil law, co-ownership, common partial divided property, right to demand partition, secondary real right, relative legal relations, obligations.*

---

**Vytautas Pakalniškis**, Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedros vedėjas, profesorius. Mokslinių tyrimų kryptys: civilinė ir komercinė teisė.

**Vytautas Pakalniškis**, Mykolas Romeris University, Faculty of Law, Department Civil and Commercial Law, professor. Research interests: civil and commercial law.

---

**Solveiga Cirtautienė**, Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedros docentė. Mokslinių tyrimų kryptys: civilinė ir komercinė teisė.

**Solveiga Cirtautienė**, Mykolas Romeris University, Faculty of Law, Department Civil and Commercial Law, associate professor. Research interests: civil and commercial law.